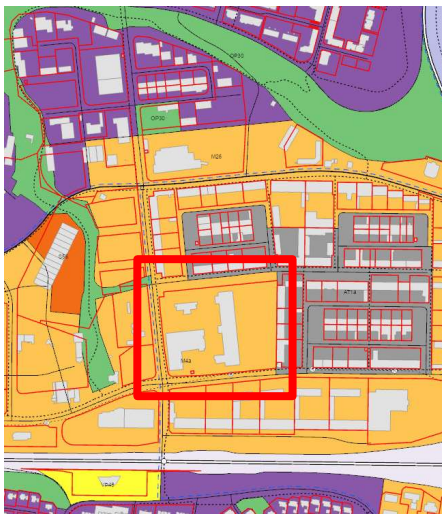


Bíldshöfði 9

Lóð: Dvergshöfði 2-4 og Bíldshöfði 9

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Ásgeirs Ásgeirssonar, dags. 23. febrúar 2024, ásamt bréfi T.ark arkitekta, dags. 22. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða - Iðnaðarsvæðis vegna lóðarinnar nr. 9 við Bíldshöfða sem felst í að heimilt verði að reisa þjónustukjarna og íbúðir á lóðinni, samkvæmt uppdr. T.ark arkitekta, dags. 22. febrúar 2024.



AR 2040



Loftmynd með fyrirspurn

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulagi er Bíldshöfði 9 á skilgreindu miðsvæði M4a: Höfðar-Vestur:

„Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“

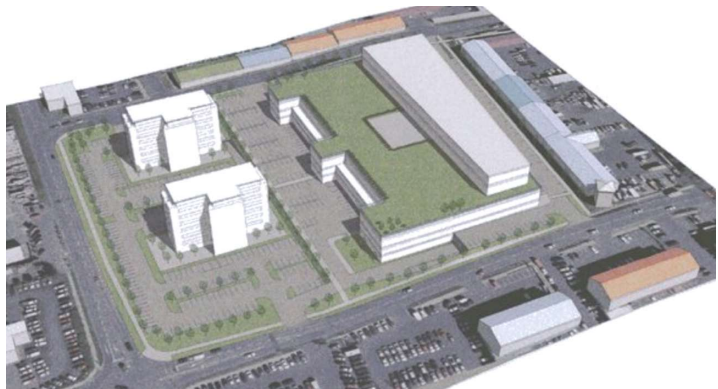
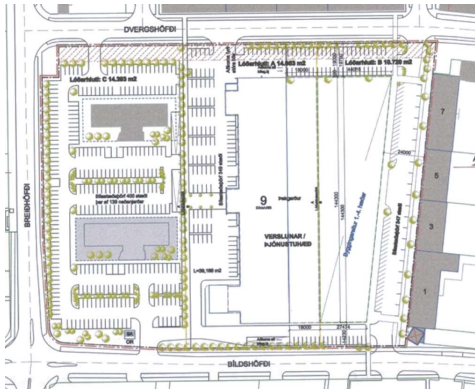
Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða – iðnaðarsvæði, samþykkt í borgarráði þann 1. júní 1999 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breytingin fyrir Bíldshöfða 9 (og Dvergshöfða 2-4) var samþykkt þann 7. apríl 2009.

Miklar breytingar standa nú yfir á Ártúnshöfða og á grunvelli þess rammaskipulags sem samþykkt var árið 2017 er verið að deiliskipuleggja svæðið í áföngum. Lóðin sem um ræðir hefur ekki verið nánar skilgreind sem sérstakur áfangi í því þróunarverkefni og hún liggur upp að skilgreindu athafnasvæði (AT1a) sem ekki er gert ráð fyrir að taki breytingum á næstunni.

Umsögn

Í gildandi deiliskipulagi (2009) er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á austurhluta lóðarinnar, tengt við núverandi byggingu, sbr. myndir:



Úr gildandi deiliskipulagi

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta gildandi deiliskipulagi þannig að heimilt verði að byggja þrjú íbúðarhús á austurhluta lóðarinnar með samtals 140-150 íbúðum. Gert er ráð fyrir þjónustukjarna í tengslum við húsin og möguleika á göngubrú yfir í heilsugæslu. Sýnd eru 65-70 bílastæði á yfirborði lóðar auk þess sem gert er ráð fyrir bílastæðum í kjallara.

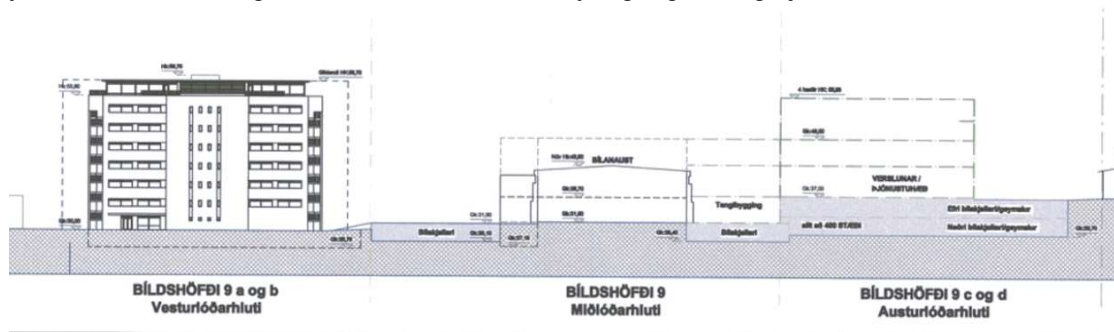


Myndir úr fyrirspurnarerindi

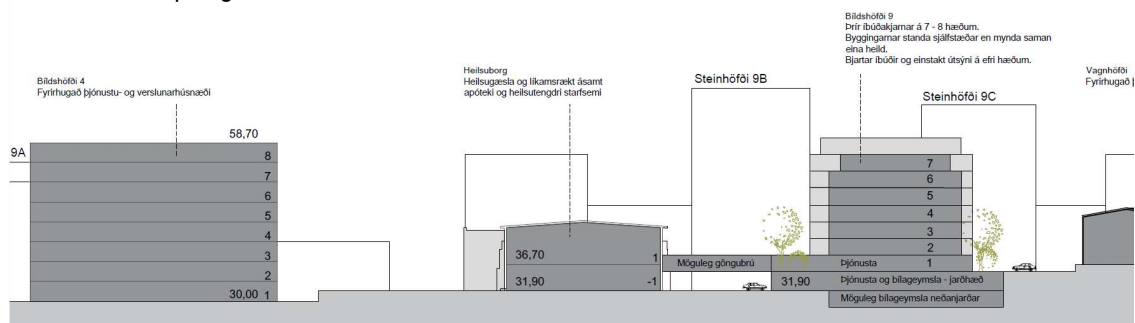
Skipulagsfulltrúi telur ekki tímabært að vinna breytingu á deiliskipulagi til þess að heimila uppbyggingu nýrra íbúða á austurhluta lóðarinnar þar sem heildarskoðun á lóðinni og næsta nágrenni hefur ekki átt sér stað. Fyrir er ekki hægt að taka afstöðu til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á afmörkuðum hluta hennar.

Skipulagsfulltrúi hvetur lóðarhafa til þess að taka lóðina alla til endurskoðunar, ekki síst vestasta hlutann meðfram Breiðhófða. Nú stendur t.a.m. yfir þróun á nýrri uppbyggingu á lóðunum vestan Breiðhófða (Brimborg og BM Vallá) og er þar leitast við að láta uppbygginguna ramma götuna betur inn og undirstrika hana sem mikilvæga aðkomuleið inn í hið nýja hverfi. Æskilegt væri að skoða hvernig vinna mætti með svæðið austan Breiðhófða með sama markmiði, og ekki síður syðsta hluta lóðarinnar meðfram Bíldshófða.

Skipulagsfulltrúi tekur undir orð umsækjanda um að gildandi deiliskipulag sé ekki í samræmi við framtíðarskipulag borgarhlutans sem heild. Þá eru t.a.m. tækifæri til þess að minnka vægi bílastæða á yfirborði lóðarinnar og bæta umhverfið almennt fyrir gangandi og hjólandi.



Gildandi deiliskipulag



Fyrirspurnarerindi

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í að vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi til þess að heimila uppbyggingu nýrra íbúða á austurhluta lóðarinnar.

Leggja þarf fram heildarsýn yfir framtíðarfyrirkomulag lóðarinnar, og tengingar hennar við nálæg skipulags- og uppbyggingarsvæði, áður en hægt er að taka afstöðu til breytinga á einstökum hlutum hennar.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri